



RESOLUCIÓN N° 149-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 09 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 062-2017/SBNSDDI que contiene información técnica legal que sustenta la aprobación de la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio denominado Sub Lote 3 de la Parcela 1 de 8 760.23 m², ubicado en la ladera Suroeste del Cerro Caleta colindante al antiguo camino Chocalla-Bujama, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 21111189 de la Oficina Registral Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 57722, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007; Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de “el Reglamento”, concordado con la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva”), establece que la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva”.



4. Que, según Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio”, se concluyó que: *“de la evaluación económica realizada en el caso de una venta, la rentabilidad del predio resulta “Positivo”, asimismo del análisis social en un enfoque de generación de puestos de trabajo, también resulta favorable, toda vez que al incorporar la inversión privada en la habilitación de terrenos que están en situación de improductivos, generarán empleo y beneficios sociales para la población del entorno, lo que redundará en el desarrollo de la zona. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se incorpora el predio al Portafolio Inmobiliario del Estado, recomendando su Venta por Subasta Pública del predio, por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado”* (fojas 9).

5. Que, mediante el Informe N° 005-2017/SBN-GPE-SDDI del 6 de enero de 2017, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para subasta pública, de “el predio”, para la obtención de su conformidad. (fojas 1).

6. Que, mediante Memorandum N° 0027-2017/SBN del 25 de enero de 2017, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de “el predio” propuesto, procediéndose a aperturar el Expediente N° 062-2017/SBNSDDI (fojas 36).

7. Que, mediante Memorando N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, se efectúe el requerimiento del servicio de tasación comercial de “el predio”, adjuntándose para dicho fin, los términos de referencia para el proceso de selección de la empresa tasadora (fojas 59).

8. Que, mediante Carta C047-2017-GG-MDS presentada el 23 de febrero de 2017 (S.I. N° 05555-2017), la empresa MDS CONSULTORES ASOCIADOS S.A.C., remite el Informe de Valuación Comercial N° 021-2017-GP-MDS de “el predio”, del 21 de febrero de 2017, en el cual se indica que el valor comercial actual del mismo asciende a US\$ 211 026,00 (Doscientos once mil veintiséis con 00/100 Dólares Americanos) (fojas 82).

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 251-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2017, esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de “el predio”, conforme al Anexo 6 de “la Directiva” (fojas 96).

10. Que, cabe señalar que en el presente expediente obran los documentos que hace referencia el numeral 6.1.9) de “la Directiva N° 001-2016”, entre otros, el plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva, ficha técnica, certificado de zonificación y vías, tasación y la partida registral de “el predio” (fojas 3, 4, 6, 58, 82 y 105).

11. Que, esta Subdirección, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido el Informe Técnico Legal N° 174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2017 (fojas 109), el cual señala lo siguiente:

11.1 “El predio” cuenta con un área de 8 760,23 m², se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 21111189 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Cañete y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 57722, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017.

11.2 Según Oficio N° 503-2016-INGEMMET/SG presentado el 6 de julio de 2016 (S.I. N° 17740-2016), emitido por el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico





RESOLUCIÓN N° 149-2017/SBN-DGPE-SDDI

- INGEMMET, e Informe de Brigada N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017, "el predio" no se encontraría superpuesto con Concesiones Mineras (fojas del 44 y 106).

- 11.3** "El predio" no se superpone con zonas arqueológicas, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017 y según lo comunicado por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, con Oficio N° 000965-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 15 de julio de 2016 (S.I. N° 18829-2016) (fojas 48).
- 11.4** "El predio" no se superpone con áreas naturales protegidas ni propiedad de terceros, conforme se advierte del Informe de Brigada N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017 (fojas 106).
- 11.5** De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 140-2016-SGPCUC-GODUR-MPC, emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 28 de junio de 2016, "el predio" cuenta con zonificación: Zona de Uso Urbano Turístico (U.U.T) (fojas 58).
- 11.6** De acuerdo a la inspección ocular realizada el 2 de marzo de 2017, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0051-2017/SBN-DGPE-SDDI y del Informe Técnico N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017, "el predio" se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior; corresponde a un terreno de naturaleza eriaza ribereño al mar, de topografía accidentada mayor a 30%, con pendiente ascendente de oeste a este, de suelo arenoso y afloramiento rocoso en la zona este; se constató que "el predio" no cuenta con servicios básicos como energía eléctrica, red de agua y alcantarillado, pistas y veredas; sin embargo, cerca a la zona se ubica un tanque de agua, que abastecería a la Habilitación vacacional laderas de Bujama, la misma que cuenta con todos los servicios básicos; debiéndose precisar que las habilitaciones ubicadas en el entorno inmediato (Club Quebrada del Mar, Club Los Farallones – Asia) son condominios cerrados de uso exclusivo en temporada de verano, que alberga viviendas de playa. (fojas 105).
- 11.7** Conforme lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorando N° 0203-2017/SBN-PP recibido el 22 de febrero de 2017, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 78).



11.8 Conforme lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Memorando N° 744-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2017, no existen pedidos pendientes, ni en trámite, ni se ha emitido ningún acto de administración respecto de “el predio” (fojas 81).

11.9 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2017, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que no existen pedidos en calificación ni en trámite, sobre actos de disposición respecto de “el predio” (fojas 106).

12. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “el predio” es de libre disponibilidad, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, que señala: *“Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad (...); por tanto, es factible su venta mediante subasta pública.*

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la subasta pública el valor comercial que se indica en su descripción:

DIRECCION	UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE
Sub Lote 3 de la Parcela 1, ubicado en la ladera Suroeste del Cerro Caleta colindante al antiguo camino Chocalla-Bujama.	Distrito Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima.	Estado Peruano CUS N° 57722	Partida N° 21111189 O.R. Cañete	8 760,23	US\$ 211 026,00

Regístrese y Comuníquese.-
POI 5.2.8.9



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES